

U C H W A Ł A NR IV/33/2002  
Rady Miejskiej w Bobolicach  
z dnia 30 grudnia 2002 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Bobolice na lata 2003-2007.**

Na podstawie :

- art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, zmiany : z 2002r Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984),
- art. 21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2001 r .Nr 71, poz.733, Dz. U. z 2002 r. Nr 168, poz.1383, Nr 113, poz.984 ), Rada Miejska w Bobolicach uchwala, co następuje :

§ 1

Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bobolice na lata 2003- 2007” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Burmistrza Bobolic do realizacji celów określonych w programie, o którym mowa w § 1.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Bobolicach

Bronisława Kucharska

Załącznik  
do Uchwały Nr IV/33/2002  
Rady Miejskiej w Bobolicach  
z dnia 30 grudnia 2002 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
BOBOLICE  
NA LATA 2003 - 2007**

## I. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Przewiduje się, że na koniec 2003 roku zasób mieszkaniowy gminy wyniesie :

- 90 budynków z 177 lokalami mieszkalnymi stanowią zasób mieszkaniowy samodzielnie administrowany przez ZUKiO .
- 74 budynki z 261 lokalami mieszkalnymi stanowiącymi udział w nieruchomościach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZUKiO.

Łącznie w 164 budynkach administrowanych i zarządzanych przez ZUKiO znajduje się 665 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 33.160 m<sup>2</sup> , które mają status mieszkań komunalnych, spośród tych mieszkań 47 to mieszkania o standardzie lokali socjalnych jednak nimi nie są gdyż posiadają zameldowanych na stałe najemców. W zasobach gminy znajduje się ponadto 11 lokali użytkowych jak szkoły i sklepy. W budynkach zarządzanych przez ZUKiO znajduje się ponadto 227 lokali mieszkalnych wykupionych oraz 7 prywatnych lokali użytkowych.

### Podział zasobów według okresu wybudowania

Rok budowy	Miasto	Wieś	Razem
<b>Do 1918</b>	<b>66</b>	<b>16</b>	<b>82</b>
<b>1918-1944</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>55</b>
<b>1945-1970</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>1971-2002</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>22</b>
<b>razem</b>	<b>105</b>	<b>59</b>	<b>164</b>

Jedynie 14,5% budynków zostało wybudowane po okresie powojennym co negatywnie rzutuje na stan techniczny całych zasobów mieszkaniowych. Stan ten ocenia się średnio jako dostateczny. Na taką właśnie uśrednioną ocenę wpływa zarówno dobry stan budynków przy ul. Matejki, Seligera i Wyspiańskiego jak i bardzo zły stan budynków przy Placu Chrobrego, ul. Dolnej oraz większości budynków wiejskich przekazanych przez AWRSP.

## II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Ze względu na zły stan techniczny wielu budynków zachodzi konieczność ponoszenia kosztów związanych z ich naprawami i remontami takimi jak: wymiana bądź naprawa pokryć dachowych, przestawienie pieców kaflowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana przyłączy i instalacji elektrycznej, wykonanie izolacji pionowej, przemurowanie kominów czy wykonanie nowych elewacji.

**Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego  
budynków**

<b>Lp.</b>	<b>Zakres remontu</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
1.	Przełożenie lub remont dachu	5	6	7	5	5
2.	Przemurowanie kominów	15	12	10	10	10
3.	Remont klatki schodowej	4	5	5	5	5
4.	Docieplenie budynków	6	5	5	5	5
5.	Wykonanie elewacji(nowej)	9	7	5	6	6
6.	Remont instalacji elektrycznej	5	4	4	5	5
7.	Roboty zduńskie	25	25	20	20	20
8.	Wymiana okien	20	20	20	20	20
9.	Wymiana drzwi	8	10	8	8	8
10.	Udział w remontach wspólnot					

W budynkach wspólnot przewidziany jest udział rzeczowy oraz udział środków finansowych na poziomie 25% rocznego planu remontów w poszczególnych latach. O zakresie rzeczowym decydować jednak będą głównie właściciele prywatni poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

### **III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bobolice na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( j.t. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz.543) i określonych w uchwałach Rady Miejskiej Bobolic.

**Ze sprzedaży wyłączone będą lokale :**

- w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- nie stanowiące samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- stanowiące lokale socjalne,
- najmowane na czas trwania stosunku pracy,
- niezasiedlone- przeznaczone na lokale zamienne.

W pierwszej kolejności sprzedawane będą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach. Wykazy budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży ustalać będzie Rada Miejska w Bobolicach.

## **Plan sprzedaży lokali w latach 2003- 2007**

Rok	2003	2004	2005	2006	2007
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Tendencja malejąca wynika z analizy sprzedaży lokali w latach poprzednich oraz z faktu większego zainteresowania wykupem lokali mieszkalnych w nowych budynkach będących w lepszym stanie technicznym. Większość takich lokali jak choćby w budynkach przy ul. Matejki, Wyspiańskiego, czy Seligera została już wykupiona. W poszczególnych budynkach jest to w granicach 70-90%.

### **IV. Zasady polityki czynszowej.**

Stawki czynszu w latach 2003-2007 będą podwyższone raz w roku i dążyć będą do stopniowego osiągnięcia maksymalnego dopuszczalnego poziomu czynszu, zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Pozwoli to na zapobieżenie degradacji gminnych zasobów mieszkaniowych. Stopniowanie w dochodzeniu do pożądanej stawki czynszu, pomimo złego stanu technicznego wielu budynków podyktowane jest trudną sytuacją finansową większości najemców. Szacuje się, że czynsze za mieszkania wówczas zapewniają ekonomicznie prawidłową i technicznie wystarczającą obsługę remontową budynków gdy wynoszą 3-5% wartości odtworzeniowej w skali roku. W 2002 r. maksymalna stawka czynszu w gminie Bobolice wynosi 1,95 zł tj. 1,2% wartości odtworzeniowej, natomiast średnia stawka zaledwie 1% wartości odtworzeniowej. Podwyżka czynszu stosowana raz w roku nie może przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej jednak niż wskaźniki o których mowa w art.9 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ( Dz.U. Nr 71 z 2001 r. poz.733) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Stawkę maksymalną ustaloną corocznie przez właściwy organ obniżać się będzie w następujących przypadkach :

L p	Czynniki obniżające stawkę	% obniżki w stosunku do stawki max.
1.	Położenie w suterenie lub na poddaszu	10%
2.	Położenie lokalu na terenie wiejskim	20%
3.	Brak centralnego ogrzewania	10%
4.	Brak łazienki w mieszkaniu	10%
5.	Brak w.c w mieszkaniu	10%

Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumuje się wszystkie obniżki, które mają zastosowanie w przypadku danego lokalu. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie 50% stawki minimalnego czynszu.

## **V. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Zarząd lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy oraz wspólnot z udziałem gminy sprawuje zakład budżetowy – Zakład Usług Komunalnych i Oświatowych w Bobolicach . Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z rozdziału 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o Gospodarce nieruchomościami ( j.t. Dz.U.z 2000 r. Nr 46, poz.543), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( Dz. U. Nr 89 , poz.414), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. Nr 71, poz.733) i innych przepisów związanych z działalnością oraz umowy o zarządzanie nieruchomościami.

ZUKiO – zarządca, któremu powierzone zostały czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, wykonuje czynności wynajmującego w rozumieniu przepisów art.2 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zakres obowiązków wynajmującego i lokatora, strony określają w umowie najmu.

Wpływy z opłat za lokale ( czynsz) są przychodami Gminy i są przeznaczone na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i remontów.

Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach objętych programem.

Urząd będzie pośredniczył w zamianach lokali mieszkalnych pomiędzy rodzinami, których nie stać na utrzymanie posiadanych dużych lokali a rodzinami dążącymi do polepszenia warunków mieszkaniowych.

## **VI. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi.**

Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały corocznie zgodnie ze wzrostem czynszów.

Wzrost kosztów administracji nie może przekroczyć w/w wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, co pozwoli na systematyczny, realny wzrost nakładów na konserwacje i remonty lokali i budynków.

W przypadku utrzymania nieruchomości wspólnych należy dążyć do obniżenia kosztów zarządu, przy jednoczesnym podwyższeniu środków przeznaczonych na fundusze remontowe powyżej inflacji.

Pozwoli to na zahamowanie dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych.

Wydatki gminy związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych winny być finansowane z wpływów z czynszów za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oraz z dotacji z budżetu gminy do czasu dojścia wysokości czynszu do 3 % wartości odtworzeniowej.